

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č.NAN/OSM/385/2010

**Městská část Praha 9**, se sídlem Sokolovská 14/324, Praha 9,  
IČ 00063894, DIČ: CZ00063894  
zastoupená starostou ing. Janem Jarolímem  
(dále také „pronajímatel“)

a

**The English College in Prague - Anglické gymnázium, o.p.s.** (dříve The English College in Prague, o.p.s.)  
obecně prospěšná společnost se sídlem Praha 9 - Vysočany, Sokolovská 320, PSČ 190 00,  
IČ: 25719815, DIČ: CZ25719815  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddílu O, vložce 69,  
jednající Helenou Vodrážkovou na základě plné moci udělené Mgr. Naděždou Mokrejšovou,  
členkou správní rady  
(dále také „nájemce“)

se dnešního dne **dohodly na změně smlouvy o nájmu č. XI./95** uzavřené dne 19. 12. 1995 ve znění dodatků, a to dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 1998, dodatku č. 2 ze dne 2. 2. 1999, dodatku č. 3 ze dne 27.3.2000, dodatku č. 4 ze dne 30. 10. 2000, dodatku č. 5 ze dne 28. 6. 2001, dodatku č. 6 ze dne 4.4.2002, dodatku č. 7 ze dne 28. 5. 2004 a dodatku č. 8 ze dne 24. 6. 2005 **tak, že dosavadní znění nájemní smlouvy, tak jak vyplývá ze všech dodatků, se nahrazuje tímto zněním:**

### I.

#### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou tyto nemovitosti v obci Praha a v kat. území Vysočany:

- budova čp. 139 (objekt občanské vybavenosti) nacházející se na pozemku č. parc. 12
- budova čp. 186 (objekt občanské vybavenosti) nacházející se na pozemku č. parc. 13
- pozemek č. parc. 15/1 (ostatní plocha) o výměře 384 m<sup>2</sup>
- část pozemku č. parc. 12 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 620 m<sup>2</sup> zakreslená v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Všechny tyto budovy a pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 715 pro kat. území Vysočany.

2. Využitelná podlahová plocha shora uvedených budov činí 2.910,5 m<sup>2</sup>.
3. Vlastníkem shora uvedených budov a pozemků je Hlavní město Praha, nemovitosti byly svěřeny do správy Městské části Praha 9. Městská část Praha 9 dle ustanovení § 4 odst. 5) zákona č. 131/2000 o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, tedy i ke shora uvedeným budovám a pozemkům.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

## **II.**

### **Předmět smlouvy a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání budovy a pozemky uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy a nájemce podpisem této smlouvy tyto nemovitosti od pronajímatele do nájmu přejímá.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nemovitostí znám.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování svého předmětu podnikání, zejména za účelem řádného a odborného provozu anglického gymnázia.

## **III.**

### **Doba nájmu a jeho skončení**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31. 8. 2025.
2. Před uplynutím shora sjednané doby nájmu může nájem skončit písemnou dohodou obou smluvních stran, písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran podanou pouze z důvodů dohodnutých v této smlouvě nebo odstoupením od smlouvy.
3. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního roku následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět, pokud
  - a) bude nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů nebo
  - b) bude nájemce užívat opakovaně předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. II. této smlouvy, a to i po předchozím písemném upozornění, v němž mu bude stanovena minimálně jednoměsíční lhůta k nápravě
  - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu ke smluvenému účelu.

5. Nájemce je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět, pokud
  - a) ztratí způsobilost k provozování anglického gymnázia
  - b) pronajímatel hrubě porušuje svou povinnost umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
6. Pronajímatel a Nájemce mohou od smlouvy odstoupit podle ustanovení § 679 občanského zákoníku.
7. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat prostory uvedené v čl. I. pronajímateli ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.
8. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. K tomuto dni je Nájemce povinen ukončit smlouvy o dodávce jednotlivých služeb, spojených s nájmem. Pokud nevyklidí předmět nájmu v daném termínu, zaplatí za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč až do vyklizení s tím, že právo Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.

#### **IV. Nájemné a jeho splatnost**

1. Roční nájemné činí 786,60 Kč za 1 m<sup>2</sup> využitelné plochy pronajatých budov a 10,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajatých pozemků, za budovy tedy činí roční nájemné 2.289.399,30 Kč (slovy: dva miliony dvě stě osmdesát devět tisíc tři sta devadesát devět korun českých 30 haléřů) bez DPH a za pozemky 10.182,70 Kč (slovy: deset tisíc jedno sto osmdesát dvě koruny české sedmdesát haléřů) bez DPH, celkem tedy 2,299.582,- Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud v budoucnu z jakýchkoli důvodů dojde ke snížení nebo zvýšení výměry využitelných ploch v pronajatých budovách, výše nájemného bude upravena s přihlédnutím k velikosti a způsobu využití těchto ploch, o něž se výměra sníží nebo zvýší.
3. Smluvní strany se dohodly, že z hlediska daně z přidané hodnoty bude postupováno v souladu s ustanovením § 56 č. 235/2004 Sb. o DPH, a nájemné bude plněním osvobozeným od daně bez nároku na odpočet DPH, pokud zákon nestanoví jinak.
4. Roční nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 ročního nájemného, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele č. [REDACTED] [REDACTED] Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání platby na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vystavovat ke smlouvě splátkové kalendáře v souladu s ust. čl. IV. bodu 4 této smlouvy.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za teplo, teplou užitkovou vodu (TUV), vodné, stočné, elektrickou energii, telefon, odvoz odpadu, úklid a případně další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby nebude pronajímatel pro nájemce zajišťovat, nájemce je bude hradit sám přímo dodavatelům těchto služeb.

7. Nájemné sjednané touto smlouvou bude každý rok s účinností od 1. ledna daného roku procentuálně zvýšeno dle míry inflace za rok předcházející vyhlášené Statistickým úřadem ČR, pokud míra inflace za předcházející rok dosáhne alespoň 5 procent.

8. Pro případ prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit vedle zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

9. Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé splátky úhrad nákladů dle čl. V. odstavců 12 a 14 této smlouvy (ve výši 298 228,75 Kč včetně DPH) a částí jednotlivých čtvrtletních splátek ročního nájemného ve výši 298 228,75 Kč bez DPH budou zaplacený vzájemným započtením vždy k 15. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, na něž bude nájemné placeno. Zbytek každé čtvrtletní splátky bude zaplacen vždy bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v čl. IV. odst. 4. této smlouvy.

10. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné za rok 2011 se zvyšuje o 400.816,- Kč, činí tedy 2.700.398,- Kč. Je splatné ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že první splátka je ve výši 975.711,50 Kč a další tři splátky vždy ve výši 574.895,50 Kč.

## V.

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu, pokud se nebude jednat o důsledek vyšší moci. Pronajímatel umožní nájemci nerušený přístup do předmětu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

3. Pronajímatel neručí za případné poškození předmětu nájmu ani poškození, odcizení nebo ztrátu věcí Nájemce.

4. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností Nájemcem. Nájemce je povinen tyto kontroly umožnit. K tomuto účelu jsou Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba oprávněni po předchozí dohodě vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce. Pronajímatel má právo kontroly veškerého svého majetku, není však oprávněn zasahovat do provozních záležitostí Nájemce.

5. Pronajaté nemovitosti bude Nájemce užívat ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností v budovách přiměřeným při dodržování veškerých právních a jiných předpisů, zejména požárních a bezpečnostních. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese Nájemce.

6. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých nemovitostí z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce jakož i další. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v předmětu nájmu, a to zejména z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví a požární ochrany.

7. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nemovitosti a jejich okolí v pořádku a čistotě, provádět úklid a údržbu přílehlých prostor souvisejících s předmětem nájmu. Odpovědnost za škody vzniklé nesplněním této povinnosti nese Nájemce.

8. Nájemce je povinen informovat neprodleně Pronajímatele o veškerých okolnostech, které vážným způsobem ohrožují provozuschopnost a životnost pronajatých nemovitostí nebo se dotýkají odpovědnosti Pronajímatele vůči třetím osobám. To nezavazuje Nájemce povinností zabránit vzniku takových okolností a zajistit neprodleně odpovídající nápravu vzniklého stavu.

9. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatých nemovitostí.

10. Nájemce je povinen na svoje náklady zabezpečovat údržbu a běžné opravy pronajatých nemovitostí, jimiž se odstraňují závady a poškození na majetku pronajímatele vzniklé v důsledku činnosti nájemce a v souvislosti s ní. Nájemce je povinen na své náklady provádět i všechny opravy, k nimž by byl jinak povinen pronajímatel.

11. K provádění takových změn na pronajatých nemovitostech, které nemají charakter údržby nebo běžných oprav pronajatých nemovitostí, jimiž se odstraňují závady a poškození na majetku pronajímatele vzniklé v důsledku činnosti nájemce a v souvislosti s ní, si nájemce musí vždy vyžádat od pronajímatele zvláštní souhlas a bez něj není oprávněn změnu provést.

12. Nájemce provedl v roce 2000 – 2001 se souhlasem Pronajímatele změny na předmětu nájmu (celkovou opravu střechy včetně výměny krovu, půdní vestavbu včetně prodloužení schodiště a přípojek, vybudování dvou venkovních požárních schodišť a přeměnu ústředního vytápění) a Pronajímatel se zavázal uhradit Nájemci účelně vynaložené náklady na tyto stavební práce včetně zaměření, průzkumů, projektové a inženýrské činnosti v celkové výši 16.051.655,90 Kč vč. DPH ve splátkách tak, že první splátka ve výši 100.000,- Kč bude zaplacená do 31. 12. 2000, splátka ve výši 500.000,- Kč do 31. 12.2001 a v každém dalším roce bude zaplacená splátka ve výši 1.000.000,- Kč až do úplného uhrazení odsouhlasených nákladů. Ke dni 1. 1. 2011 Pronajímatel uhradil Nájemci náklady na stavební práce ve výši 9,656.712,36 Kč včetně DPH, k úhradě zbývá ještě 6,394.943,54 Kč včetně DPH.

Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje účinností této změny smlouvy bude Pronajímatel splácet odsouhlasenou úhradu ve čtvrtletních splátkách po 298.228,75 Kč včetně DPH splatných vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí až do úplného uhrazení odsouhlasených nákladů.

Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé splátky úhrady nákladů budou zaplacený vzájemným započtením na nájemné dle ustanovení čl. IV. odst. 9 této smlouvy.

13. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s provedením celkových oprav vnitřních rozvodů a sociálního zařízení v budově čp. 139 podle schváleného projektu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

14. Pronajímatel se zavazuje Nájemci uhradit účelně vynaložené náklady na v předchozím odstavci uvedené změny na předmětu nájmu (celkové opravy vnitřních rozvodů a sociálního zařízení v budově čp. 139), které Nájemce řádně doloží a na které vystaví daňový doklad, do celkové výše 9,483.609,22 Kč včetně DPH, a to ve čtvrtletních splátkách po 298.228,75 Kč včetně DPH splatných vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí až do úplného uhrazení odsouhlasených nákladů, a to počínaje čtvrtletím následujícím po čtvrtletí, v němž bude zcela uhrazena náhrada stavebních nákladů dle čl. V. odst. 12. této smlouvy.

Pokud bude poslední splátka náhrady stavebních nákladů placených dle odst. 12 tohoto článku nižší než částka 298.228,75 Kč včetně DPH, bude první splátka náhrady stavebních nákladů podle odstavce 14 tohoto článku zaplacená zároveň s poslední splátkou náhrady stavebních nákladů podle odstavce 12 tohoto článku, a to ve výši rovnající se rozdílu částky 298.228,75 Kč a výše poslední splátky dle odstavce 12 včetně DPH.

Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé splátky úhrady nákladů budou zaplacený vzájemným započtením na nájemné dle ustanovení čl. IV. odst. 9 této smlouvy.

15. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude hradit Nájemci žádné další náklady vynaložené Nájemcem na stavební práce přesahující odsouhlasené částky 16.051.655,90 Kč včetně DPH a 9,483.609,22 Kč včetně DPH a není povinna mu zaplatit ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota budovy provedením stavebních prací, k jejichž úhradě se nezavázala. Úhradou nákladů, k jejichž úhradě se Pronajímatel zavázal, budou vypořádány veškeré nároky, které by Nájemce mohl mít z titulu provedených změn na nemovitostech dle § 667 odst. 1 občanského zákoníku.

16. Pokud skončí nájem před uhrazením nákladů na stavební práce z důvodu na straně Pronajímatele, zaplatí Pronajímatel Nájemci neuhrazenou část těchto odsouhlasených nákladů do 3 měsíců od skončení nájmu. Pokud nájem skončí z důvodu na straně Nájemce, uhradí Pronajímatel dosud nezaplacenou část nákladů Nájemci ve splátkách dle této smlouvy.

17. Nájemce není oprávněn odepisovat technické zhodnocení, které na nemovitostech svým nákladem se souhlasem pronajímatele provede.

18. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za případné škody na majetku pronajímatele způsobené v důsledku provozování činnosti nájemce.

19. Za škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele a zdraví třetích osob odpovídá nájemce podle obecně závazných předpisů. Nájemce nahradí pronajímateli veškeré škody, které mu způsobí sám nebo jeho zaměstnanci, dodavatelé či klienti. Nájemce je odpovědný za veškeré škody způsobené nesprávnou manipulací s takovým zařízením, jako je přívod vody, kanalizace, osvětlení nebo rozvody energie, sanitární zařízení a topení.

20. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit na fasádu domu název firmy. Umístění a provedení tabule musí nájemce zkontrolovat s pronajímatelem.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce potvrzuje, že se seznámil s listem vlastnictví č. 715 katastru nemovitostí pro kat. území Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha vedeného Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a jeho obsah vzal na vědomí.

2. O předání předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci je pořízen písemný protokol.

3. Pokud není v této nájemní smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí pro ni příslušná ustanovení občanského zákoníku, jakož i ostatních obecně závazných právních předpisů.
4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato změna smlouvy je účinná od 1. 1. 2011.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Přílohu každého vyhotovení této smlouvy tvoří plán se zakreslením části pozemku č. parc. 12 v kat. území Vysočany, která je předmětem nájmu, a registrace Nájemce.
7. Strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 4.11.2010



